ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Sekcia výstavby a vyvlastňovania

Bratislava 25. marca 2026
Číslo: 20047/2026-5.1.1;20009/2026

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, sekcia výstavby a vyvlastňovania, odbor stavebnej správy, oddelenie opravných prostriedkov, ako ústredný odvolací orgán príslušný podľa ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 13 písm. f) a § 84 ods. 10 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe odvolania spol. PROBYT PLUS s.r.o. Košice, Szákkayho 1, 040 01 Košice, IČO: 36 183 733, v zastúpení JUDr. Rudolfom Manikom, PhD., MBA, MHA - ADVOKÁT s.r.o., Masarykova 2, 040 01 Košice, IČO: 36 861 324, podaného dňa 19. 12. 2025, preskúmal rozhodnutie Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Košice, oddelenia štátnej stavebnej správy č. 20693/2025-16.1.2 zo dňa 05. 12. 2025 v odvolacom konaní a podľa ustanovenia § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

zamieta

odvolanie spol. PROBYT PLUS s.r.o. Košice, Szákkayho 1, 040 01 Košice, IČO: 36 183 733, v zastúpení JUDr. Rudolfom Manikom, PhD., MBA, MHA - ADVOKÁT s.r.o., Masarykova 2, 040 01 Košice, IČO: 36 861 324 a

potvrdzuje

rozhodnutie Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Košice, oddelenia štátnej stavebnej správy č. 20693/2025-16.1.2 zo dňa 05. 12. 2025.

Odôvodnenie:

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „regionálny úrad") v konaní o proteste prokurátora podľa § 24 ods. 8 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o prokuratúre") rozhodnutím č. 20693/2025-16.1.2 zo dňa 05. 12. 2025 nevyhovel protestu Okresnej prokuratúry Košice II (ďalej len „okresná prokurátorka") č. Pd 81/25/8803-9 zo dňa 30. 09. 2025 (ďalej len „protest"), ktorý podala proti rozhodnutiu stavebného úradu mesta Košice, pracovisko Košice - Juh (ďalej len „stavebný úrad") č. MK/A/2024/18422-05/IV/SUT zo dňa 06. 09. 2024 (ďalej len „protestom napadnuté rozhodnutie" alebo „kolaudačné rozhodnutie"), a to výlučne v časti týkajúcej sa Objektu SO 110 - 06 Terénne a sadové úpravy - budova pre tepelné čerpadlá ako samostatne stojaca jednopodlažná stavba bez podpivničenia, slúžiaca pre tepelné čerpadlá s účelom užívania stavby ako nebytová budova – kotolňa.

Stavebný úrad, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon"), protestom napadnutým rozhodnutím podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona v spojení s § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.") a § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok"), rozhodol o povolení užívania časti stavby „*Obytný súbor BD - Panoráma 6 v Košiciach*" v rozsahu stavebných objektov:

- **SO 101 - 06 Bytový dom** na pozemkoch KN-C parcelné čísla 1556/50, 1556/142-144, 1556/147-149, 1709/46, 1555/81, 1555/162, 1555/164, 1709/45, 1556/146, 1556/137-139, 1556/141, 1709/44, 1709/8, 1555/161, 1709/40, 1709/43, 1556/40, 1556/133-135, 1556/136, 1709/42, 1709/11, 1555/159, 1709/38, 1709/41, 1556/132, 1556/126-128, 1556/131, 1556/48, 1709/37, 1556/130, 1556/129, 1556/116-118, 1556/125, 1556/124, 1556/46, 1556/120-122, 1556/70- 72, 1556/145, 1556/63-65, 1556/152, 1556/56-58, 1556/151, 1556/42-44, 1556/150, 1556/34-36 v k.ú. Nižná Úvrať,
- **SO 110 - 06 Terénne a sadové úpravy** na pozemkoch KN-C parc. č.1556/68, 1556/52, 1556/156, 1556/38, 1556/39, 1556/62, 1556/54, 1556/37, 1556/45, 1556/55, 1556/96, 1709/6, 1556/60, 1556/49, 1556/47, 1556/71, 1556/83, 1556/87, 1556/90, 1556/78, 1555/78, 1709/31, 1555/110, 1555/112, 1555/154, 1555/156, 1556/6, 1710/48, 1710/33 a 1710/34 v k.ú. Nižná Úvrať,
- **SO 611 - 06 Odberné elektrické zariadenia** na pozemkoch KN-C parc.č.1555/110, 1555/1, 1555/64, 1555/89, 1555/83, 1555/161, 1555/154, 1555/155, 1555/13, 1709/39, 1709/38, 1709/41, 1556/132, 1556/78, 1556/76, 1556/158, 1556/80, 1556/82, 1556/119, 1556/112, 1556/125, 1556/124, 1556/77, 1556/5, 1556/154 a 1556/2 v k.ú. Nižná Úvrať,
- **SO 620 - 06 Vonkajšie osvetlenie - vnútroareálové** na pozemkoch KN-C parc. č. 1556/32, 1556/40, 1556/41, 1556/51, 1556/96, 1556/120, 1556/121, 1556/122, 1556/124, 1556/125, 1556/37, 1556/45 a 1556/55 v k.ú. Nižná Úvrať,
- **SO 621 -06 Verejné osvetlenie** na pozemkoch KN-C parc. č. 1709/2, 1709/6, 1709/10, 1709/37, 1709/38, 1709/39, 1709/46, 1710/33, 1710/34, 1710/40, 1710/42, 1710/45, 1710/47, 1710/48, 1710/57, 1710/58, 1710/68, 1710/78, 1710/79, 1710/82, 1710/83, 1710/69, 1556/49, 1556/119, 1556/125, 1556/60, 1556/158, 1556/2, 1556/112, 1556/153, 1556/93, 1556/6, 1556/5, 1556/16, 1556/17, 1556/130, 1556/78, 1556/26, 1556/27, 1556/76, 1556/77, 1556/147, 1556/148, 1556/96, 1556/124, 1556/154, 1556/47, 1555/89, 1555/26, 1555/27, 1555/44, 1555/45, 1555/62, 1555/63, 1555/78, 1555/80, 1555/161, 1555/162, 1555/84, 1555/13, 1555/1, 1555/154, 1555/156, 1555/150, 1555/151, 1555/133, 1555/132, 1555/115, 1555/114, 1555/104, 1555/103, 1555/169, 1555/8, 1555/9, 1555/155, 1555/171 v k.ú. Nižná Úvrať (ďalej len „predmetná stavba") pre navrhovateľa MM Invest Košice, s.r.o., Továrenská 8, Košice, IČO: 36 582 239 (ďalej len „navrhovateľ" alebo „stavebník"). Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 09. 09. 2024.

Proti rozhodnutiu regionálneho úradu č. 20693/2025-16.1.2 zo dňa 05. 12. 2025 (ďalej len „odvolaním napadnuté rozhodnutie") podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie spol. PROBYT PLUS s.r.o. Košice, Szákkayho 1, 040 01 Košice, IČO: 36 183 733 v zastúpení JUDr. Rudolfom Manikom, PhD., MBA, MHA - ADVOKÁT s.r.o., Masarykova 2, 040 01 Košice, IČO: 36 861 324, (ďalej len „odvolateľ"), v ktorom namieta, že kotolňa ako spoločná časť, resp. spoločné zariadenie bytového domu mala byť skolaudovaná spolu s bytovým domom a nie samostatne ako nebytový priestor. Stavebný úrad pri vydaní predmetného kolaudačného rozhodnutia nebral do úvahy, že kotolňa sa skladá z 2 častí a to z vonkajšej kotolne označenej

na LV č. 13454 ako kotolňa, a z vnútornej časti označenej na LV 10638 ako nebytový priestor, pričom bez vnútornej časti kotolne by nemohla fungovať vonkajšia časť. Odvolateľ sa domnieva, že takéto spoločné zariadenie bytového domu by malo byť skolaudované spolu s bytovým domom a patriť do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ďalej odvolateľ uvádza, že s kotolňou, ktorá je skolaudovaná ako nebytová budova a nebytový priestor, môže vlastník nakladať podľa svojho uváženia a uviesť vlastníkov bytov a nebytových priestorov do neistoty, ktorá bezprostredne súvisí s ohrozením zdravia alebo majetku. Podľa jeho názoru kolaudačným rozhodnutím došlo k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov, keďže kotolňa slúžiaca bytovému domu obývanému vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bola skolaudovaná ako nebytová budova, hoci podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.") patrí medzi spoločné časti domu určené na spoločné užívanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Podľa názoru odvolateľa vykurovanie nemôže byť dostatočne zabezpečené, ak kotolňa je vo vlastníctve tretích osôb, ktoré s ňou môžu nakladať podľa svojho uváženia a vlastníci bytov a nebytových priestorov sa tak stávajú ich rukojemníkmi. Na základe uvedeného odvolateľ konštatuje, že kolaudačné rozhodnutie bolo vydané v rozpore so stavebným zákonom, zákonom č. 182/1993 Z. z., ako aj so zásadami správneho konania.

Z uvedených dôvodov odvolateľ navrhuje odvolaním napadnuté rozhodnutie regionálneho úradu zrušiť v celom rozsahu.

Regionálny úrad v súlade s § 56 správneho poriadku listom č. 15698/2026-16.1.2 zo dňa 09. 01. 2026 upovedomil ostatných účastníkov konania a okresnú prokurátorku o obsahu podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k podanému odvolaniu vyjadrili v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia upovedomenia.

K obsahu vyššie uvedeného odvolania sa vyjadrila okresná prokurátorka vyjadrením č. Pd 81/25/8803-22 zo dňa 03. 02. 2026, ktorá predmetné odvolanie považuje za nedôvodné, a to na základe skutkovej a právnej argumentácie uvedenej v odvolaním napadnutom rozhodnutí regionálneho úradu, ktorým regionálny úrad nevyhovel protestu. Okresná prokurátorka konštatuje, že v intenciách obsahu odôvodnenia odvolaním napadnutého rozhodnutia o nevyhovení protestu sa argumentácia uvedená v odvolaní zo dňa 18. 12. 2025 javí ako účelová a zavádzajúca, nakoľko odvolateľ opakovane uvádza, že kolaudačné rozhodnutie stavebného úradu je nezákonné z dôvodu, že stavebný úrad v rozpore so stavebným zákonom skolaudoval kotolňu ako nebytový priestor v prospech tretej osoby na úkor vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo je podľa jej názoru v rozpore so zisteným skutkovým stavom.

Na základe vyššie uvedených skutočností navrhuje okresná prokurátorka podané odvolanie zo dňa 18. 12. 2025 ako nedôvodné zamietnuť.

K obsahu vyššie uvedeného odvolania sa vyjadril aj navrhovateľ, ktorý má za to, že rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu je vecne správne a navrhuje, aby odvolací správny orgán rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu ako právne správne potvrdil.

Nakoľko regionálny úrad nerozhodol o odvolaní sám, v súlade s § 57 ods. 2 správneho poriadku ho listom č. 15698/2026-16.1.2 zo dňa 16. 02. 2026 predložil spolu so spisovými materiálmi stavebného úradu a regionálneho úradu týkajúcimi sa veci (doplnené dňa 10. 03. 2026) Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, sekcii výstavby a vyvlastňovania, odboru stavebnej správy, oddeleniu opravných prostriedkov (ďalej len „Úrad") na rozhodnutie o odvolaní.

Podľa § 3 ods. 1 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 3 ods. 2 správneho poriadku, správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku, rozhodnutie správnych orgánov musí byť v súlade vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarať potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa § 46 správneho poriadku, rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku, odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.

Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku, ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

Podľa § 43 stavebného zákona, stavba je stavebná konštrukcia s vymedzenou účelovou funkciou, postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie

a) spojenie pevným základom,

b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,

c) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,

d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia,

e) umiestnenie pod zemou.

Podľa § 43a ods. 1 stavebného zákona, stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Podľa § 43a ods. 2 stavebného zákona, pozemné stavby sú priestorovo sústredené zastrešené budovy vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebnotechnicky vhodné a určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí; nemusia mať steny, ale musia mať strechu. Podľa účelu sa členia na bytové budovy a nebytové budovy.

Podľa § 43b ods. 1 stavebného zákona, bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria

a) bytové domy,

b) rodinné domy,

c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

Podľa § 43c ods. 1 stavebného zákona, nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Medzi nebytové budovy patria

a) hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty,

b) budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty,
c) budovy pre obchod a služby vrátane autoservisov a čerpacích staníc,
d) dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, hangáre, depá, garáže a kryté parkoviská,
e) priemyselné budovy a sklady, nádrže a silá,
f) budovy pre kultúru a na verejnú zábavu, pre múzeá, knižnice a galérie,
g) budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,
h) nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia,
i) kryté budovy pre šport,
j) poľnohospodárske budovy a sklady, stajne a maštale,
k) budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a cintoríny,
l) kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami,
m) ostatné nebytové budovy, napríklad nápravné zariadenia alebo kasárne.

Podľa § 81 ods. 1 stavebného zákona, v kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Podľa § 82 ods. 1 stavebného, zákona kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby.

Podľa § 85 ods. 1 stavebného zákona, stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.

Podľa § 20 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. kolaudačné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí vymedzenie účelu užívania stavby.

Úrad v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal v odvolacom konaní odvolaním napadnuté rozhodnutie regionálneho úradu spolu s predloženým spisovým materiálom týkajúcim sa veci z toho hľadiska, či regionálny úrad mal alebo nemal protestu okresnej prokurátorky vyhovieť (t. j. či existovali dôvody na zrušenie protestom napadnutého rozhodnutia stavebného úradu), porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť s hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, zákona o prokuratúre a správneho poriadku, posúdil dôvody uvedené v proteste okresnej prokurátorky, ako aj námietky uvedené v odvolaní, pričom nezistil dôvody na zrušenie alebo zmenu napadnutého rozhodnutia regionálneho úradu, a preto podanému odvolaniu nebolo možné vyhovieť.

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že dňa 13. 06. 2022 vydal stavebný úrad stavebné povolenie č. MK/A/2022/11986-11/IV/IKRV na stavbu s názvom „*Obytný súbor BD - Panoráma 6*“ v Košiciach pozostávajúcu zo stavebných objektov: SO 010 - 06 Príprava územia a HTU na pozemkoch parc. č. 9124/1, 9132/1, 1710/33, 1710/34 v k. ú. Nižná Úvrať a na pozemkoch parc. č. 1-9132/1, 1242/8 v k. ú. Košická Nová Ves, SO 101 - 06 Bytový dom na pozemku parc. č. 9124/1 v k. ú. Nižná Úvrať, SO 110 - 06 Terénne a sadové úpravy na pozemkoch parc. č. 9124/1, 9132/01, 1710/33, 1710/34

v k. ú. Nižná Úvrať a na pozemkoch parc. č. 1-9132/1, 1242/8 v k. ú. Košická Nová Ves, SO 601-06 Prípojka VN na pozemkoch parc. č. 9124/1, 9132/1 v k. ú. Nižná Úvrať a na pozemkoch parc. č. 1-9132/1, 1242/8 v k. ú. Košická Nová Ves, SO 602 - 06 Trafostanica na pozemku parc. č. 9124/1 v k. ú. Nižná Úvrať, SO 610 - 06 Rozvody NN na pozemku parc. č. 9124/1 v k. ú. Nižná Úvrať, SO 620 - 06 Vonkajšie osvetlenie - vnútroareálové na pozemku parc. č. 9124/1 v k. ú. Nižná Úvrať, SO 621 - 06 Verejné osvetlenie na pozemkoch parc. č. 9124/1, 9132/1, 1710/33, 1710/34 v k.ú. Nižná Úvrať pre stavebníka. Predmetom stavebného povolenia bola novostavba obytného súboru BD - Panoráma 6 (polyfunkčná zástavba pozostávajúca z prevládajúcej obytnej funkcie viacpodlažnej zástavby a funkcie mestského občianskeho vybavenia) - päť stavebných podobjektov SO 101-06/1 - BD-01 až SO 101-06/5 BD - 05 prepojených do jedného stavebného objektu SO 101-06 Bytový dom. Rozhodnutie o povolení stavby nadobudlo právoplatnosť dňa 18. 07. 2022.

Dňa 02. 10. 2023 stavebný úrad rozhodnutím č. MK/A/2023/19056-06/IV-KRV povolil zmenu stavby pred dokončením s názvom „*Obytný súbor BD - Panoráma 6*" v Košiciach, pričom zmena spočívala v zmene parcelných čísel pozemkov, na ktorých sú umiestnené jednotlivé stavebné objekty a navrhované zmeny (ZSPD - zmena stavby pred dokončením) v jednotlivých stavebných objektoch oproti pôvodnej projektovej dokumentácii (DSP - dokumentácia stavebného povolenia). Uvedené rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 06. 11. 2023.

Stavebný úrad na základe návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu podaného dňa 21. 06. 2024 navrhovateľom, vydal kolaudačné rozhodnutie č. MK/A/2024/18422-05/IV/SUT zo dňa 06. 09. 2024.

Proti cit. kolaudačnému rozhodnutiu stavebného úradu bol podaný okresnou prokurátorkou protest č. Pd 81/25/8803-9 zo dňa 30. 09. 2025, v ktorom poukazovala na nezákonnosť vydaného kolaudačného rozhodnutia a to výlučne v časti týkajúcej sa stavebného objektu SO 110 - 06 Terénne a sadové úpravy - budova pre tepelné čerpadlá ako samostatne stojaca jednopodlažná stavba bez podpivničenia, slúžiaca pre tepelné čerpadlá s účelom užívania stavby ako nebytová budova - kotolňa. Podľa názoru okresnej prokurátorky touto časťou kolaudačného rozhodnutia došlo k porušeniu ust. § 3 ods. 1 správneho poriadku, § 82 ods. 1 stavebného zákona a ust. § 2 ods. 1 písm. e), g) a h) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.").

Podľa názoru okresnej prokurátorky nebol sporný charakter stavby (účel užívania, na ktorý má budova slúžiť), ktorý bol v kolaudačnom rozhodnutí správne definovaný, ale spornou otázkou je, či mohla byť kotolňa patriaca k takémuto bytovému domu v kolaudačnom rozhodnutí charakterizovaná ako nebytový priestor. Správna charakteristika jednotlivých miestností a súborov miestností v bytovom dome, ako aj priestorov nachádzajúcich sa v samostatnej priľahlej budove pri bytovom dome slúžiacich pre potreby bytového domu, nie je pritom len teoreticko-právnou kategóriou, ale má konkrétny praktický presah ovplyvňujúci možnosti prevodu vlastníckych práv, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený.

Vo svojom proteste okresná prokurátorka tiež uviedla, cit: „*Z článku III ods. 7 vzorovej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytových priestorov uzavretej medzi navrhovateľom a kupujúcimi (aktuálni vlastníci bytov a nebytových priestorov Cédrova 2977/6, 8, 10, 12, 14 v Košiciach) vyplýva, že technologické zariadenie na výrobu tepla (kotolňa) vrátane nebytového priestoru nepatrí medzi spoločné zariadenia bytového domu v zmysle ust. § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien. Ak sa technologické zariadenie nachádza na pozemku mimo*

bytového domu, tento pozemok, prípadne aj s rozvodmi nie je v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome".

Podľa názoru okresnej prokurátorky tým, že stavebný úrad priznal budove pre tepelné čerpadlá (kotolni) charakter nebytovej budovy, konal v rozpore s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Okresná prokurátorka zastávala názor, že kotolňa a jej technologické vybavenie sú zo zákona spoločným zariadením domu, ktoré slúži všetkým vlastníkom. Z uvedených dôvodov ich nemožno vyčleniť ako samostatný nebytový priestor ani predať tretej osobe oddelene od bytu a to ani v prípade, ak sa kotolňa nachádza v samostatnej budove mimo bytového domu.

Z uvedených dôvodov okresná prokurátorka navrhovala kolaudačné rozhodnutie ako nezákonné zrušiť, a to v tej časti rozhodnutia, v ktorej je kotolňa nachádzajúca sa na pozemku KN-C parc. č. 1556/54 v k. ú. Nižná Úvrať, v rozsahu podľa porealizačného zamerania – geometrického plánu č. 27/2024 zo dňa 09. 05. 2024, definovaná ako nebytová budova.

Stavebný úrad podľa § 24 ods. 4 zákona o prokuratúre oboznámil účastníkov konania s obsahom podaného protestu a zároveň ich vyzval, aby sa k jeho obsahu vyjadrili v stanovenej lehote odo dňa doručenia oznámenia. K obsahu predmetného protestu sa v stanovenej lehote vyjadril právny zástupca podaného podnetu JUDr. Rudolf Manik, PhD., MBA, MHA - ADVOKÁT s.r.o., Masarykova 2, 040 01 Košice, IČO: 36 861 324 (na základe plnomocenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Cédrova 2977/6, 8, 10, 12, 14 zast. spol. PROBYT PLUS s.r.o. Košice, Szákkayho 1, 040 01 Košice, IČO: 36 183 733 zo dňa 22. 05. 2025), ktorý sa s protestom okresnej prokurátorky stotožnil v celom rozsahu.

K obsahu protestu okresnej prokurátorky sa vyjadril aj navrhovateľ, ktorý okrem iného uviedol, že ako vlastník kotolne má uzatvorenú platnú zmluvu o nájme so spoločnosťou TERMMING, a.s., ktorá na vlastné náklady zabezpečila dodanie a inštaláciu kompletnej technologickej sústavy kotolne. V každej zmluve o budúcej kúpnej zmluve a kúpnej zmluve bola technológia výslovne vylúčená zo spoločného majetku. Ďalej uviedol, že technologické zariadenie bolo financované mimo cien bytov, čo znamená, že vlastníci bytov a nebytových priestorov sa na jeho nadobudnutí nepodieľali. S poukazom na vyššie uvedené navrhuje, aby stavebný úrad v celom rozsahu nevyhovel protestu okresnej prokurátorky.

Keďže stavebný úrad podanému protestu nemienil vyhovieť, podľa § 24 ods. 6 zákona o prokuratúre ho listom č. MK/A/2025/20127-08/IV/SUT zo dňa 05. 11. 2025 predložil spolu so spisovým materiálom na rozhodnutie regionálnemu úradu, ako príslušnému nadriadenému orgánu.

Regionálny úrad, po preskúmaní protestom napadnutého rozhodnutia stavebného úradu, príslušného spisového materiálu a po vyhodnotení dôvodov uvedených v predmetnom proteste prokurátora, dospel k záveru, že protest okresnej prokurátorky nebol dôvodný, a preto rozhodol o jeho nevyhovení, čím ponechal protestom napadnuté rozhodnutie stavebného úradu v platnosti.

Úrad sa stotožňuje s právnym názorom regionálneho úradu vysloveným v odôvodnení odvolaním napadnutého rozhodnutia a konštatuje, že odvolaním napadnuté rozhodnutie regionálneho úradu obsahuje všetky zákonom predpísané náležitosti, bolo vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, vydal ho orgán príslušný podľa § 24 ods. 6 zákona o prokuratúre, ktorý zároveň vychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Regionálny úrad dôvody napadnutého rozhodnutia, ktorými vyvrátil tvrdenia uvedené v predmetnom proteste

okresnej prokurátorky, objasnil v odôvodnení napadnutého rozhodnutia a Úrad sa s nimi stotožňuje.

K námietkam uplatneným v odvolaní Úrad uvádza:

V danom konkrétnom prípade bolo povolené užívanie predmetnej stavby „Obytný súbor BD panoráma 6", ktorého predmetom bola novostavba bytového domu, ktorý je členený na objekty BD-01 až BD-05 (ďalej len „bytový dom BD-01 až BD-05"), prepojených jednopodlažným objemom vstupného parteru s podzemným parkovaním, zapusteného do terénu v rámci vstupných častí bytového domu. Ide o 7-podlažné bytové domy s 1 podzemným a 6 nadzemnými podlažiami. Na 1. PP sa nachádzajú podzemné garáže, pivničné boxy, miestnosť pre elektromery, miestnosť pre upratovačku s výlevkou, kočikáreň, sklad, vstup do bytového domu a technické zázemie-kotolňa (BD-03). Bytový dom BD-01 až BD-05 je napojený na existujúce inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, NN rozvody) a ústredné, teplovodné resp. podlahové vykurovanie bude zabezpečované tepelnými čerpadlami.

V rámci objektovej skladby bola okrem iného skolaudovaná aj samostatne stojaca jednopodlažná budova bez podpivničenia, slúžiaca pre tepelné čerpadlá, ktorá sa v zmysle § 43c ods. 1 písm. m) stavebného zákona považuje za nebytovú budovu.

Zhodne s názorom regionálneho úradu vysloveným v odôvodnení odvolaním napadnutého rozhodnutia Úrad uvádza, že stavebný úrad zaraďuje stavby podľa ich stavebnotechnického vyhotovenia a účelu uvedeného v ust. § 43a stavebného zákona. Pre účely kolaudácie sa teda riadi stavebným zákonom, v ktorom je kolaudačné konanie upravené. Neriadi sa zákonom č. 182/1993 Z. z., keďže tento zákon neupravuje kolaudačné konanie. Účel stavby je pritom určujúcim kritériom pre jej zaradenie. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že definovanie objektu kotolne, ako samostatnej nebytovej budovy je v súlade so zákonom.

Úrad konštatuje, že v danom prípade kupujúci nadobudli vlastnícke právo s plným vedomím právneho režimu kotolne, ktorý bol vyjadrený nielen v kolaudačnom rozhodnutí, ale aj v zmluvách o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, ako to uviedla aj okresná prokurátorka v podanom proteste. Nemožno preto hovoriť o strate právnej istoty. K prevodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov došlo až po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Zo zmlúv o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov uzatvorených medzi navrhovateľom a jednotlivými kupujúcimi vyplýva, že technologické zariadenia slúžiace na výrobu tepla (kotolňa), ako aj nebytový priestor, v ktorom sa nachádzajú, nie sú vymedzené ako spoločné zariadenia bytového domu.

Úrad k veci vo všeobecnosti dodáva, že riešenie majetkoprávnych vzťahov (napr. vlastníctvo, spoluvlastníctvo, podiely na spoločných častiach a zariadeniach) patrí do kompetencie všeobecných súdov, ktoré rozhodujú v občianskoprávnych a majetkových veciach. Stavebný úrad nie je oprávnený rozhodovať o vlastníctve, spoluvlastníctve ani iných majetkových nárokoch.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti Úrad konštatuje, že námietky odvolateľa sú nedôvodné, a preto ich v celom rozsahu zamieta.

Tento záver potvrdila aj okresná prokurátorka vo svojom vyjadrení k podanému odvolaniu. Uviedla tak na základe skutkových zistení a právnej argumentácie obsiahnutej

v rozhodnutí regionálneho úradu, ktorým nebolo vyhovené protestu prokurátora zo dňa 30. 09. 2025 smerovanému proti rozhodnutiu stavebného úradu. V intenciách dôvodovej časti uvedeného rozhodnutia o nevyhovení protestu prokurátora okresná prokurátorka konštatovala, že argumentácia odvolateľa prezentovaná v odvolaní zo dňa 18. 12. 2025 sa javí ako účelová a zavádzajúca. Odvolateľ opakovane uvádza, že kolaudačné rozhodnutie stavebného úradu je nezákonné, keďže malo dôjsť k skolaudovaniu kotolne ako nebytového priestoru v prospech tretej osoby na úkor vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa neho v rozpore so zákonom, čo je ale v rozpore so zisteným skutkovým stavom.

Úrad preskúmal vec v celom rozsahu, podrobne preskúmal formálnu aj vecnú stránku napadnutého rozhodnutia regionálneho úradu ako aj procesu, ktorý jeho vydaniu predchádzal, a nakoľko nezistil nesúlad odvolaním napadnutého rozhodnutia regionálneho úradu, jeho výrokovej alebo dôvodovej časti, so všeobecne záväznými právnymi predpismi, rozhodol v odvolacom konaní tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku sa proti tomuto rozhodnutiu nemožno ďalej odvolať (podať rozklad). Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok.

Ing. Roman Skorka
generálny riaditeľ sekcie

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu a zároveň bude zverejnená na webovom sídle Úradu v časti „Úradná tabuľa", ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa":

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Cédrovej ul. č. 6, 8, 10, 12 a 14 v Košiciach
2. Okresná prokuratúra Košice II, Štúrova 5, 040 46 Košice
3. JUDr. Rudolf Manik, PhD., MBA, MHA ADVOKÁT s.r.o., Masarykova 2, 040 01 Košice, IČO: 36 861 324, zastupujúci PROBYT
4. PLUS s.r.o. Košice, Szákkayho 1, 040 01 Košice, IČO: 36 183 733
5. MM Invest Košice, s.r.o., Továrenská 8, 040 01 Košice, IČO: 36 582 239
6. MM Asset Management, s.r.o., Továrenská 8, 040 01 Košice, IČO: 50 798 995
7. Mesto Košice, stavebný úrad, pracovisko Košice- JUH, Smetanova 4, 040 01 Košice, IČO: 00 691 135

Na vedomie:

1. Okresná prokuratúra Košice II, Štúrova 5, 040 46 Košice (v súvislosti s Vaším protestom č. Pd 81/25/8803-9 zo dňa 30. 09. 2025)
2. JUDr. Rudolf Manik, PhD., MBA, MHA ADVOKÁT s.r.o., Masarykova 2, 040 01 Košice, IČO: 36 861 324, zastupujúci PROBYT PLUS s.r.o. Košice, Szákkayho 1, 040 01 Košice, IČO: 36 183 733
3. MM Invest Košice, s.r.o., Továrenská 8, 040 01 Košice, IČO: 36 582 239
4. MM Asset Management, s.r.o., Továrenská 8, 040 01 Košice, IČO: 50 798 995
5. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, oddelenie štátnej stavebnej správy, Žriedlová 13, 040 01 Košice - ***spolu so žiadosťou o zverejnenie tohto rozhodnutia na úradnej tabuli regionálneho úradu***
6. Mesto Košice, stavebný úrad, pracovisko Košice - JUH, Smetanova 4, 040 01 Košice, IČO: 00 691 135- ***spolu so žiadosťou o zverejnenie tohto rozhodnutia na úradnej tabuli stavebného úradu***

Potvrdenie vyvesenia a zvesenia rozhodnutia č. 20047/2026-5.1.1;20009/2026 zo dňa 25. 03. 2026

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Košice
Žriedlová 3366/13, 040 01 Košice

31.03.2026

....

dátum vyvesenia — odtlačok úradnej pečiatky a podpis

....

dátum zvesenia — odtlačok úradnej pečiatky a podpis